

## **Dalla democrazia proprietaria all'abitare imprenditoriale: seduzioni, contraddizioni e derive del neoliberalismo urbano**

Ugo Rossi

### **Abstract**

Referring to the post-recession economies of the Western world, and particularly of the United States, Great Britain and Italy, this article offers an interpretation of the housing question within today's regimes of urban neoliberalism centred on the thesis of the shift from the pre-crisis model of 'homeowning democracy' to the post-crisis pattern of entrepreneurial dwelling illustrated by the explosion of the home-sharing economy. In doing so, it is showed how both contingent and long-term contradictions in the housing markets of capitalist economies have the effect of generating a divisive politics of inter-communitarian rivalry within post-recession urban societies. The article concludes by calling for a radical reform of existing, neoliberal-oriented housing policy, with special reference to Italy.

### **Introduzione**

L'abitare è storicamente un settore cruciale nella complessa dinamica delle società capitalistiche per almeno tre motivi: in termini economici, per il ruolo esercitato dal mercato immobiliare nella accumulazione e circolazione del capitale; dal punto di vista sociale, in quanto ambito fondamentale di riproduzione della forza-lavoro; infine, per ragioni culturali, come specchio dei mutamenti nella cultura del capitalismo. Oggi, in una fase in cui il rapporto tra città e capitalismo globale è divenuto inscindibile (Rossi, 2017), l'abitare costituisce uno dei principali nodi irrisolti della questione urbana all'indomani della crisi finanziaria del 2008 e della recessione globale che ne è seguita (Desmond, 2016; Dorling, 2015; Madden e Marcuse, 2016). La crisi abitativa contemporanea è pertanto il riflesso più evidente delle debolezze, delle contraddizioni, ma anche dei mutamenti socio-culturali, del sistema capitalistico globale nell'attuale transizione post-recessione di segno neoliberale.

Nelle fasi di ascesa dei processi di industrializzazione e urbanizzazione capitalistica in Occidente, l'accesso all'abitare era garantito tipicamente mediante l'affitto delle abitazioni al proletariato di fabbrica. Nel corso del Novecento, con la stabilizzazione delle società capitalistiche nell'assetto fordista-keynesiano, i governi iniziarono ad assumere la proprietà delle abitazioni quale orizzonte privilegiato delle proprie politiche. La diffusione dell'individuo proprietario nell'abitare dunque precede l'avvento del neoliberalismo, convenzionalmente collocato negli anni Ottanta del Novecento. Tuttavia, il vero e proprio culto della proprietà individuale delle abitazioni si diffonde in seguito all'avvento della "governamentalità" neoliberale, per utilizzare la celebre definizione di Michel Foucault (Foucault, 1978). La politica neoliberale

ha dunque ripreso – non senza contraddizioni, come si vedrà – una tendenza preesistente nelle società capitalistiche del Ventesimo secolo, assegnandole un ruolo centrale nella propria ideologia di governo sociale (Roland, 2008).

Il testo che segue prende in esame il ruolo dell'abitare nel cementare lo stretto connubio tra città e capitalismo globale in epoca neoliberale da cui si origina l'idea di "neoliberalismo urbano", dapprima illustrando le ragioni della centralità economica del mercato immobiliare nelle economie post-fordiste per poi soffermarsi sull'evoluzione della politica neoliberale dell'abitare prima e dopo la crisi del 2008.<sup>1</sup> Nelle conclusioni si sottolinea l'effetto divisivo del mercato immobiliare nel corpo sociale delle città contemporanee e come tali divisioni creino terreno fertile per l'affermarsi di pulsioni comunitariste nella sfera pubblica.

### **Il neoliberalismo urbano**

L'interpretazione più accreditata negli studi urbani critici circa la crescente centralità acquisita dal mercato immobiliare nelle società contemporanee post-fordiste è quella offerta da David Harvey. Nel 1978 – lo stesso anno in cui Foucault offriva la sua definizione di governamentalità – Harvey teorizzava il passaggio dal circuito primario del capitale (commercio e produzione manifatturiera) al circuito secondario (mercato immobiliare, infrastrutture e ambiente costruito), sottolineando l'ingresso del capitale finanziario in quest'ultimo. Tale passaggio era la conseguenza della crisi di sovra-accumulazione che aveva investito le società capitalistiche a partire dal 1971-73 (Harvey, 1978). Nella sua teoria Harvey riprendeva e sistematizzava un'idea esposta qualche anno prima da Henri Lefebvre nel saggio sulla Rivoluzione Urbana: "nella misura in cui il settore principale, quello della produzione industriale corrente dei beni "mobiliari", rallenta la sua corsa – scriveva Lefebvre – i capitali vanno a investire nel secondo settore, quello dell'immobiliare" (Lefebvre, 1973: 178).

In tal modo, l'economia post-fordista ha portato alla luce e regolarizzato ciò che appare come una costante delle società capitalistiche: la funzione anti-ciclica del mercato immobiliare. Nei paesi occidentali, e in particolare negli Stati Uniti, lo stato di salute dell'economia è certificato fedelmente dalla dinamica dei prezzi immobiliari. Nei centri urbani e metropolitani che svolgono una funzione direzionale per ragioni politiche o economiche, gli operatori economici si attendono che i prezzi immobiliari siano in costante ascesa nei periodi di prosperità, ben al di sopra del livello del potere di acquisto dei consumatori, ossia dei residenti urbani. *L'housing crisis*, vale a dire la scarsità di alloggi accessibili ai ceti medi e a basso reddito, è pertanto anch'essa una

<sup>1</sup> Questo testo rielabora in forma originale contenuti presenti in Rossi (2017), aggiornandoli laddove necessario e aggiungendone di nuovi.

costante nelle vicende delle città capitalistiche, in fasi di recessione così come di ripresa economica.

L'andamento dei prezzi immobiliari non è uniforme geograficamente, ma dipende dall'assetto acquisito dalle economie urbane (Smet, 2016). Tale dinamica ha trovato conferma nelle vicende degli ultimi anni. Negli Stati Uniti, dopo la crisi finanziaria del 2008 e la successiva recessione che raggiunse il suo picco nel primo semestre del 2009, l'economia ha ripreso a crescere a partire dal 2010, grazie in particolare al boom tecnologico che si è avuto in una ristretta cerchia di centri urbani e metropolitani attrattori dei flussi di *venture capital* (a partire da quelli situati negli Stati di California, New York e Massachusetts) con l'esplosione del fenomeno delle imprese high-tech di nuova generazione. In tali centri urbani si è osservato un brusco innalzamento dei prezzi immobiliari, sia per gli alloggi in affitto sia per quelli da acquistare, mentre le città o le aree residenziali rimaste escluse o ai margini del boom tecnologico e dell'afflusso di *venture capital* hanno fatto registrare mercati immobiliari stagnanti, attirando al più coloro che non potevano più permettersi di vivere nelle città economicamente più dinamiche. In un contesto caratterizzato da una mobilità residenziale fortemente ridotta rispetto al passato (Cowen, 2017) coloro che si spostano lo fanno dunque prevalentemente per abitare in luoghi meno cari, anziché per migliorare le proprie condizioni lavorative e di retribuzione, invertendo così la tendenza storica della società americana che associava le scelte di mobilità a progetti di emancipazione personale (Longman, 2015).

La teoria di Lefebvre e Harvey del circuito secondario del capitale ha conosciuto in anni recenti un vero e proprio revival, come chiave interpretativa per leggere gli accadimenti precedenti e successivi alla crisi finanziaria del 2008 (Aalbers, 2012). La crisi del 2008, com'è noto, fu innescata dalla bolla dei mutui immobiliari *subprime*. Prima di allora, il settore immobiliare aveva fatto da traino dell'economia in condizioni che sarebbero state altrimenti di crescita debole. La deregolamentazione del mercato dei mutui ipotecari, avvenuta in molti paesi capitalistici negli anni Ottanta e Novanta è stata decisiva nell'espansione del mercato immobiliare e al tempo stesso ha costituito uno dei fattori chiave all'origine, da un lato, del processo di finanziarizzazione che ha investito l'economia mondiale a partire dagli Stati Uniti negli anni Settanta (Stein, 2010) e, dall'altro, del crescente indebitamento che ha colpito i consumatori nelle società capitalistiche nel corso degli ultimi decenni (Marazzi, 2010).

La finanziarizzazione – convenzionalmente intesa come il processo che consente di mettere a frutto il denaro generando altro denaro – è divenuta così un tratto distintivo dell'attuale fase di sviluppo capitalistico. Nel capitalismo contemporaneo, la finanziarizzazione non è solo una caratteristica del regime di accumulazione, come in

altre fasi del capitalismo storico (Arrighi, 1994) o una peculiarità della governance di impresa, ma è un processo che penetra nella vita delle persone attraverso i più disparati canali: dall'abitare al consumo dei beni ai sistemi previdenziali fino all'istruzione (Martin, 2002; Joseph, 2014). Innestandosi in una società segnata in profondità dal discorso pubblico intorno al "cittadino investitore" (Langley, 2006), la finanziariaizzazione ha trasformato le vite degli abitanti – con maggior intensità quelli delle principali città – in beni di investimento (Lazzarato, 2012; Rossi, 2013; García-Lamarca e Kaika, 2016). La crisi economica scaturita dal collasso dei mutui del 2007-08 e la successiva stagnazione del mercato immobiliare in gran parte delle città occidentali hanno drasticamente ridotto le aspettative di guadagno individuale derivanti dall'investimento immobiliare in quanto tale, imponendo al residente di far fruttare in modo imprenditoriale la propria abitazione, grazie in particolare alle opportunità offerte dalla nuova *sharing economy* (Rossi, 2017) e all'esplosione del turismo urbano (D'Eramo, 2017). L'imprenditorializzazione della condizione urbana è al centro della riflessione che si propone in questo articolo. L'intento è mostrare come le società neoliberali evidenzino un passaggio dal modello della *homeowning democracy*, che ha dominato la fase di ascesa del neoliberalismo, a un'idea di imprenditore del sé che si va imponendo nell'attuale fase di "tardo neoliberalismo" seguita alla "grande recessione" di fine anni 2000, in cui il comparto immobiliare continua a giocare un ruolo cruciale.

### **La politica neoliberale della homeowning democracy**

All'indomani della Seconda Guerra Mondiale, durante la cosiddetta "età d'oro del capitalismo", la politica del *welfare state* ebbe l'effetto di mitigare il processo di individualizzazione dell'abitare connaturato alle società capitalistiche grazie all'offerta di alloggi pubblici sovvenzionati dallo Stato e dai governi locali. Gli anni Sessanta e Settanta del Novecento fecero registrare il picco di interventismo pubblico nel settore abitativo. La crisi dello Stato keynesiano e la rivolta dei ceti medi e medio-alti negli Stati Uniti alla fine degli anni Settanta aprirono la strada al ritorno della fede incondizionata nella proprietà privata e in mercati ritenuti capaci di auto-regolarsi, come nel periodo precedente la crisi del 1929. Nel settore abitativo, due eventi simboleggiarono il mutamento di paradigma nelle politiche pubbliche in senso neoliberale: l'adozione della Proposition 13 in California nel 1978 (quando Ronald Reagan era governatore), un emendamento alla costituzione dello Stato che imponeva che la tassazione non potesse eccedere l'1 per cento del valore della proprietà; l'adozione nel Regno Unito della politica nota come *Right to buy* da parte del governo Thatcher, che consentiva agli affittuari di alloggi pubblici di acquisire le abitazioni di cui erano assegnatari (Murie, 2016).

L'idea di *property-owning democracy* fu esposta per la prima volta da Margaret Thatcher (che la riprese da Anthony Eden, primo ministro conservatore nel secondo dopoguerra), in un discorso che tenne al congresso del partito dei *tories* nel 1975, quando il governo era ancora a guida laburista: "Ciascuno ha diritto di lavorare e spendere ciò che guadagna per possedere una proprietà e avere uno Stato che si comporta da servitore del cittadino, anziché da padrone. È l'eredità della nazione britannica e il fulcro di una economia libera" (Thatcher, 1975: <http://www.margaretthatcher.org/document/102777>). Dagli anni Ottanta in avanti, sulla scia della Proposition 13 californiana, l'idea della democrazia proprietaria è stata perseguita principalmente agendo sulla leva fiscale, ossia riducendo il prelievo fiscale sulla proprietà immobiliare, oltretutto deregolamentando il mercato dei mutui ipotecari, in particolare adeguandolo a profili occupazionali divenuti sempre più instabili e "precarizzati". Tale approccio di politica economica a sostegno dell'offerta (in inglese nota come *supply-side economics*) è divenuto prerogativa del campo conservatore più apertamente neoliberale. Tuttavia, a partire dagli anni Novanta, anche i leader dei grandi partiti di centro-sinistra si sono allineati alla filosofia della *homeownership*, a cominciare da Bill Clinton negli Stati Uniti e Tony Blair nel Regno Unito.

L'avvento della crisi finanziaria del 2008 ha rappresentato una vera e propria doccia fredda per le economie dei paesi più ricchi, soprattutto dell'America del Nord e dell'Europa occidentale. Le misure di austerità fiscale che ne sono scaturite hanno imposto un congelamento nelle politiche di tagli fiscali a beneficio dei ceti proprietari. In Europa, allorché si sono manifestati segnali di ripresa economica e l'imperativo dell'austerità ha iniziato a farsi meno opprimente, i leader europei sono tornati prontamente alla carica nella politica della *homeownership*, nella speranza di ripristinare la situazione pre-crisi. A scopo illustrativo, è utile soffermarsi brevemente sul Regno Unito e sull'Italia, due economie di grande dimensione dell'area europea, entrambe caratterizzate da elevate percentuali di proprietari di case. Nel Regno Unito, la percentuale di proprietari è diminuita notevolmente negli anni post-crisi, precisamente dal 73,3 per cento del 2008 al 63,5 per cento del 2016. Per affrontare la situazione, anziché optare per un'inversione di rotta (ad esempio sostenendo una politica di incentivi e regolamentazione degli affitti) il governo conservatore di Cameron ha messo in campo una serie di misure volte a riportare il numero dei proprietari ai livelli antecedenti alla crisi immobiliare e finanziaria del 2007-08: dalla riduzione dei sussidi per i giovani affittuari al rilancio della politica thatcheriana del *right to buy* fino alla *housing strategy* annunciata nel 2011 che si proponeva di rilanciare il settore immobiliare con indennità di finanziamento dei mutui e incentivi alla costruzione di nuove abitazioni. Nel 2015, Cameron delineò la

propria idea di società proprietaria in questi termini: “Il sogno di una democrazia dei proprietari di casa continua a vivere [...] trasformeremo la Gran Bretagna da paese con diminuito accesso alla proprietà delle case, con tasse in costante aumento e sussidi elargiti agli affittuari, a paese che incoraggia la proprietà, riduce le tasse, taglia i sussidi e costruisce più case” (Cameron e Osborne, 2015). Come si vedrà nel prossimo paragrafo, il tema della costruzione di nuovi alloggi è diventato un motivo ricorrente in tempi più recenti, nel Regno Unito come altrove nell'occidente capitalistico.

In Italia, dove non si è avuto il calo nelle percentuali di *homeownership* che si è registrato nel Regno Unito (il tasso di proprietari di casa è rimasto stabilmente intorno al 73 per cento), la coalizione di governo guidata da Matteo Renzi ha deciso nel 2015 di eliminare l'imposta locale sulle abitazioni utilizzate come residenza principale. Invano, i critici di tale misura hanno fatto notare come l'esenzione fiscale avvanti i ceti medio-alti, anziché quelli meno abbienti, oltre a prosciugare le casse delle amministrazioni comunali che già devono fare i conti con le misure di austerità decise dai governi nazionali di concerto con l'Unione Europea nell'ambito del cosiddetto *Fiscal Compact* (il trattato europeo sulla stabilità e sul consolidamento fiscale, approvato nel 2012 nel pieno della “crisi dei debiti sovrani” nei paesi dell'Europa meridionale, che ha introdotto l'imperativo del pareggio di bilancio per le amministrazioni pubbliche). Tuttavia, intorno all'abolizione della tassazione sulla prima casa si è saldato un fronte parlamentare trasversale ai vari schieramenti, giacché nessuna forza politica si oppone a un provvedimento che riscuote vasti consensi nell'elettorato. La soppressione dell'imposta fu prevista inizialmente dal governo di centro-sinistra guidato da Romano Prodi nel 2006-08, per poi essere attuata da Silvio Berlusconi nel suo terzo mandato di governo, nel 2008-2011. Nel 2011, l'anno terribile dell'economia italiana, quando l'intervento della Banca Centrale Europea spinse alle dimissioni il governo Berlusconi, l'esecutivo “tecnico” guidato dall'ex Commissario UE Mario Monti scelse di reintrodurre l'imposta come misura di austerità fiscale.

La politica dell'*homeownership* è divenuta dunque un vero e proprio caposaldo del consenso *bipartisan* intorno al modello neoliberale di società fondato sull'ideologia dell'individuo proprietario. La popolarità di questa idea è così forte che riesce a prevalere perfino su principi di razionalità economica. Da un punto di vista strettamente capitalistico, infatti, è difficile sostenere che nelle società post-fordiste l'incremento dell'*homeownership* contribuisca alla crescita economica, in quanto la condizione di proprietario di casa mal si concilia con la disponibilità alla mobilità da parte della forza-lavoro, specie quella più qualificata, in un contesto di crescente competitività tra città e regioni nella specializzazione tecnologica (Florida, 2012; Moretti,

2014). Tuttavia, come si è visto, neppure la crisi finanziaria scaturita dal collasso del mercato dei mutui immobiliari è riuscita a scalfire la fede generalizzata nella proprietà immobiliare, nonostante nel 2011 il Financial Crisis Inquiry Report commissionato dal Congresso statunitense abbia sottolineato esplicitamente gli effetti negativi legati a “obiettivi spregiudicati di *homeownership*” (National Commission, 2011). Ancora oggi, le deduzioni fiscali sulle rate di pagamento dei mutui rappresentano la principale forma di sostegno pubblico all’abitare negli Stati Uniti in termini di risorse economiche impiegate, a tutto vantaggio però dei ceti benestanti che ne fruiscono in misura maggiore: è così che la politica dell’*homeownership* è divenuta un vero e proprio motore che alimenta il riprodursi delle disuguaglianze sociali e razziali (Desmond, 2017).

Negli Stati Uniti, l’ideale dell’*homeownership* è profondamente radicato nella cultura nazionale del capitalismo e nella percezione comune di libertà e realizzazione personale. Le politiche governative a sostegno dell’*homeownership* risalgono al *New Deal* del Presidente Roosevelt negli anni Trenta del Novecento, cui si attribuisce solitamente un ruolo fondativo nell’approccio keynesiano di politica economica. Fu in quegli anni che fu creata la Federal Housing Administration allo scopo di incrementare, con una politica di sostegno ai mutui per la casa, le possibilità di accesso alla proprietà immobiliare dopo la grande crisi bancaria del 1929. Tuttavia, a dispetto dei risultati conseguiti, questa politica non raggiunse mai le minoranze afro-americane e ispaniche, che hanno continuato a essere vittime di fenomeni di discriminazione nel mercato immobiliare nell’ambito della più ampia condizione di segregazione e vera e propria inferiorizzazione sociale in cui sono rimaste confinate durante la storia americana (Alexandre, 2012). Le banche statunitensi, infatti, hanno continuato a negare i prestiti per l’acquisto di casa nei quartieri *red-lined*, vale a dire in aree ritenute ad alto rischio di insolvenza, in genere abitate dalle minoranze afro-americane, considerate non profittevoli dal punto di vista del mercato immobiliare (Sugrue, 1996). L’approvazione del *Community Reinvestment Act* (CRA) nel 1977 nasceva dalla volontà di contrastare i fenomeni di discriminazione razziale nel mercato immobiliare, facilitando l’accesso ai mutui da parte degli afro-americani. Tale provvedimento tuttavia ha sempre avuto vita sofferta. Dopo essere stato riformato e rilanciato nel 1995, al tempo dell’Amministrazione Clinton, nella caccia al colpevole seguita alla crisi del 2008 politici e opinionisti conservatori sono giunti ad attribuire al CRA responsabilità dirette nel collasso del mercato dei mutui *subprime*, giacché molti beneficiari erano afro-americani in stato di disagio economico. Tale interpretazione tuttavia è rigettata con decisione dagli economisti *liberal*, oltretutto dalla stessa Financial Crisis Inquiry Commission, secondo cui solo il 6 per cento dei mutuatari *subprime* aveva usufruito delle agevolazioni

offerte dal CRA (*ibid.*). Gli economisti *liberal* ritengono che la crisi sia nata in realtà da misure di deregolamentazione, anziché di eccessiva regolamentazione, a partire dal *Commodity Futures Modernization Act* approvato nel 2000, nelle ultime fasi dell'Amministrazione Clinton, che aveva "modernizzato" (ossia deregolamentato) il mercato dei derivati finanziari poi al centro della crisi del 2008 (Konczal, 2013).

Resta il fatto che, seppur al di fuori del programma di incentivi governativi, lo scarso controllo operato dalle autorità federali sulla diffusione dei mutui *subprime*, caratterizzati da condizioni vessatorie di prestito e scarsa chiarezza informativa, ha di fatto sancito la formalizzazione di un sistema discriminatorio di accesso al mercato immobiliare. La complessa vicenda della crisi immobiliare e finanziaria degli Stati Uniti mostra come la politica dell'*homeownership*, che alimenta un sistema di mutui gestito da banche inserite in circuiti finanziari che esulano dal mercato immobiliare, sia destinata a produrre fratture profonde in società segnate da contraddizioni e diseguaglianze sociali tanto contingenti (ossia associate al regime di neoliberalismo urbano) quanto di lungo periodo (preesistenti a esso), dunque difficilmente eliminabili solo con piccole correzioni di rotta. Da questo punto di vista, la strada più ragionevole da percorrere sarebbe quella di adottare misure volte a reintrodurre un mercato controllato degli affitti e in generale politiche che abbiano come obiettivo il controllo dei prezzi immobiliari, soprattutto nelle aree urbane e metropolitane più esposte a fenomeni di surriscaldamento dei mercati (Dorling, 2015). Tale orientamento, tuttavia, va in direzione contraria rispetto a quello che Antonio Gramsci avrebbe definito il "senso comune" del tempo presente (Hall e O'Shea, 2013), nella fattispecie l'idea secondo cui i governi devono assecondare un'idea di felicità e benessere comunemente identificata nell'accesso alla proprietà della propria abitazione a qualunque prezzo, compreso quello di indebitarsi a vita.

### **Oltre la *homeowning democracy*: l'abitare imprenditoriale**

La politica dell'*homeownership* incentrata sull'indebitamento dei consumatori è l'esemplificazione più efficace del cosiddetto "keynesismo privatizzato", una definizione provocatoria proposta dal politologo britannico Colin Crouch: anziché essere i governi a indebitarsi per stimolare l'economia tramite il sostegno della spesa pubblica alla domanda aggregata, come nel modello keynesiano classico, nell'attuale fase di egemonia neoliberale sono gli individui a essere chiamati a contrarre debiti, per ampliare il proprio reddito, investendo nel mercato immobiliare o nei fondi pensione nel caso dei ceti medi e medio-bassi e nei mercati dei derivati finanziari nel caso delle élite economiche (Crouch, 2009). Da un lato, tale fenomeno scaturisce dall'idea del "cittadino investitore" di cui si alimenta il progetto neoliberale di governo della società (Langley, 2006); dall'altro



lato, sul piano pratico, esso spiega come fino alla crisi finanziaria del 2008 i prezzi delle case siano aumentati costantemente, soprattutto tra il 2002 e il 2008 (Walton, 2010). La crisi finanziaria ha temporaneamente spezzato questo meccanismo, imponendo un congelamento dei prezzi immobiliari, che tuttavia sono tornati a salire nei principali centri urbani non appena le condizioni economiche generali sono migliorate. Non è un caso che negli anni post-crisi in paesi come gli Stati Uniti e il Regno Unito sia tornato al centro del dibattito pubblico il tema dell'*housing crisis*, inteso come inaccessibilità degli alloggi alle famiglie con redditi medi e medio-bassi, in una situazione in cui le banche hanno reso più restrittive le condizioni di accesso ai prestiti.

Nel fragile quadro appena descritto si è innestato l'avvento del fenomeno della cosiddetta *sharing economy* che ha nel settore abitativo (guidato da Airbnb) e in quello della mobilità (Uber) i suoi comparti di punta. Non è un caso che il boom dei "giganti" della *sharing economy* si sia avuto a partire dal 2011, in coincidenza con la ripresa dell'economia statunitense (Wauters, 2012). In presenza di mercati immobiliari e finanziari sempre più turbolenti e insicuri, il "cittadino investitore" dell'età neoliberale ha iniziato a vestire i panni dell'"imprenditore di se stesso". Le tecnologie digitali hanno fornito l'infrastruttura logistica necessaria al funzionamento di quello che è stato definito il "capitalismo 24/7" (Crary, 2015): un modello sociale nel quale si richiede di essere attivi e produttivi sempre e ovunque (potenzialmente 24 ore in 7 giorni su 7), in costante collegamento con il mondo esterno tramite il proprio smartphone e le relative applicazioni digitali. Tale condizione genera quella che Maurizio Lazzarato ha definito la "schiavitù macchinica": un apparato uomo-macchine in cui gli esseri umani e i dispositivi tecnici diventano parti intercambiabili di un circuito di produzione-comunicazione-consumo in gran parte sottratto al loro controllo (Lazzarato, 2014).

Per compensare l'investimento operato al momento dell'acquisto dell'immobile o per integrare il proprio reddito personale, un numero crescente di cittadini sceglie dunque di affittare per un breve periodo (da una notte a un mese) il proprio alloggio, o parte del proprio alloggio, prestandosi così ad accogliere estranei nel proprio spazio domestico. L'acquisto di una casa in un quartiere attraente della città era storicamente inteso, nella cultura del ceto medio, quale strumento privilegiato di promozione e distinzione sociale, nel senso teorizzato da Pierre Bourdieu come punto di incontro tra capitale economico e culturale (Bridge, 2001). La ricerca sull'esperienza italiana ha ben evidenziato tale valenza del patrimonio immobiliare nella storia recente e in quella più remota (Barbagli e Pisati, 2012). Oggi, grazie anche alle opportunità offerte dalle nuove piattaforme digitali, gli acquisti immobiliari sono operati sempre più spesso come investimento volto a ottenere beneficio economico dalla rivalorizzazione dei

centri urbani scaturita dalla intensificazione del turismo e dalla più ampia riconversione economica delle città in spazi che attraggono consumatori e occupati dell'economia creativa ad alta intensità di conoscenza (Florida, 2012; Glaeser, 2011; Moretti, 2014). A sua volta, tuttavia, tale fenomeno contribuisce ad alimentare il circolo vizioso del surriscaldamento del mercato immobiliare e del prosciugamento dell'offerta di alloggi in affitto a lungo termine che abbiamo visto essere all'origine dell'attuale *housing crisis*. I governi locali, da parte loro, si relazionano variamente al fenomeno. Le città in cui l'avvento del turismo di massa ha generato preoccupazioni diffuse nella cittadinanza locale circa la sua sostenibilità sociale e ambientale sono le più inclini ad adottare regolamentazioni che limitano fortemente il mercato degli affitti a breve termine, allo scopo di tutelare l'offerta abitativa destinata ai residenti. Le amministrazioni di orientamento progressista elette di recente in alcune grandi città occidentali si sono particolarmente distinte su questo fronte: dalla sindaca-attivista Ada Colau a Barcellona, all'eterodosso sindaco democratico di New York Bill de Blasio, fino alla coalizione "rosso-rosso-verde" al governo di Berlino. Le città più periferiche, le cui economie offrono poche opportunità al ceto medio, hanno un atteggiamento più disponibile nei confronti della nuova economia degli alloggi in affitto temporaneo. Negli Stati Uniti, le amministrazioni di città che hanno conosciuto in tempi recenti un inedito fermento immobiliare come Jersey City – situata in prossimità di New York – o che traggono il proprio sostentamento economico principalmente dal turismo come New Orleans, hanno approvato regolamentazioni che consentono ai residenti di concedere in affitto temporaneo i propri alloggi, compresi quelli in cui non risiedono abitualmente, equiparando sul piano fiscale gli affitti occasionali ai soggiorni alberghieri (Chaban, 2015), sebbene con alcune restrizioni: ad esempio, a New Orleans gli affitti temporanei non sono permessi nelle aree centrali della città, in particolare nel French Quarter, per evitare di entrare in conflitto con le strutture ricettive tradizionali (Benner, 2016).

Il susseguirsi di eventi che hanno segnato gli anni post-recessione nella città di San Francisco – una città fino a un recente passato nota per la propria cultura ambientalista e *liberal* (DeLeon, 1992; Walker, 2007), oggi investita da un boom tecnologico senza precedenti (qui sono nate sia Airbnb sia Uber, tra le altre) – merita di essere richiamato. Nell'autunno del 2013, un gruppo di residenti storici inscenò una protesta contro il rincaro vertiginoso del costo della vita, e in particolare delle abitazioni, bloccando temporaneamente a scopo dimostrativo gli autobus aziendali di Google che ogni giorno trasportano i dipendenti pendolari della famosa corporation di Mountain View. Secondo i dimostranti, l'arrivo dei *techies* in città, attratti dallo stile di vita urbano di San Francisco, rispetto alla monotonia dei sobborghi della Silicon

Valley, è all'origine dell'insostenibile aumento degli affitti (Steinmetz, 2014). Nonostante i numeri limitati, la protesta è riuscita a catturare l'attenzione dei mass media intorno al problema dei costi abitativi nelle grandi città statunitensi. Negli anni successivi alla crisi, la riduzione dell'*homeownership* nelle città statunitensi (già eccezionalmente basso a San Francisco – il 37 per cento secondo il Censimento del 2010 – come conseguenza della tradizionale politica abitativa a tutela degli affittuari) ha avuto come contraltare un vero e proprio boom nella domanda di abitazioni in affitto e un conseguente aumento dei prezzi di locazione (Joint Center for Housing Studies of Harvard University, 2015).

Nel novembre del 2015, l'attenzione dell'opinione pubblica è tornata ad appuntarsi sulla questione abitativa nella città californiana in occasione di una consultazione popolare volta ad accertare l'orientamento dei residenti sull'introduzione di una regolamentazione più rigida degli affitti temporanei. Non senza sorprese, la consultazione ha visto la prevalenza dei sostenitori della *home-sharing economy* con il 55% delle preferenze, sicuramente grazie all'ingente investimento finanziario e di immagine nella campagna da parte di Airbnb a difesa della propria città natale, che per l'occasione ha dato vita a una sorta di movimento politico-lobbistico a difesa del "diritto alla condivisione" (Steinmetz, 2016), ma evidentemente anche per la volontà dei residenti bisognosi di integrare il proprio reddito in una città dove il costo della vita ha subito un'impennata vertiginosa non solo nel settore immobiliare. Dopo le proteste contro i Google bus e il referendum su Airbnb, un terzo fronte di tensione sociale sul mercato immobiliare si è costituito nella città californiana intorno alla rappresentanza della vasta popolazione locale di affittuari. Di recente, ha fatto la propria comparsa la "San Francisco Bay Area Renters' Federation", un'organizzazione no-profit che intende dar voce agli interessi di lavoratori e professionisti del settore tecnologico (i cosiddetti *techies*) di recente arrivo in città. L'auto-proclamata "federazione di affittuari" si propone di offrire risposte innovative alla crisi abitativa, a partire dal principio generale secondo cui occorre allentare i vincoli alla costruzione di nuovi immobili, ritenuti troppo restrittivi, eredi del passato ambientalista della città (Dougherty, 2016). I *techies* sono in conflitto aperto con le tradizionali associazioni di affittuari di orientamento progressista. Queste ultime sono schierate dalla parte dei residenti storici, rivendicando la difesa della legislazione esistente sul controllo dei canoni di affitto (anziché la sua esautorazione come vorrebbero i "nuovi residenti"), nonché la messa in campo di nuovi programmi di edilizia pubblica sovvenzionata. I nuovi *renters*, da parte loro, trovano sostegno nell'industria delle costruzioni e in economisti la cui voce è influente presso i grandi organi di informazione (Steinmetz, 2014). Questi ultimi propongono di adottare "*smart growth policies*" volte a incrementare il numero di unità abitative

in base alla domanda di alloggi, favorendo così un abbassamento dei prezzi di mercato (Moretti, 2014). Tali misure, secondo i critici, hanno però l'effetto di stravolgere l'identità di San Francisco come green city, facendo prevalere gli interessi dei costruttori edili e dell'industria high-tech. Le pressioni esercitate da tali forze, in ogni caso, hanno iniziato a far sortire i propri effetti, dal momento che San Francisco ha conosciuto un vero e proprio boom edilizio negli ultimi anni. Tuttavia, come fa notare un recente documento dell'amministrazione locale, le nuove unità abitative sono costituite per lo più da mono-locali o piccoli appartamenti bilocali destinati a professionisti in carriera della *tech economy*: la vera e propria invasione di single che ne è conseguita sta contribuendo ulteriormente al drastico abbassamento della presenza di bambini in città già da tempo in atto (San Francisco Planning Department, 2017), oltretutto a una selezione sociale che riduce inesorabilmente la diversità socio-etnica della città, come dimostra la costante riduzione del peso percentuale degli afro-americani nella popolazione locale (Fuller, 2017).

L'inaccessibilità degli alloggi in una città ormai unidimensionale come San Francisco, a esclusiva vocazione tecnologica e sempre più colonizzata da *techies* bianchi, single e con redditi elevati, ha effetti diretti sui centri urbani limitrofi, non solo nel senso di pressione sul mercato locale delle abitazioni, ma anche in termini di tensioni sociali e veri e propri costi umani. Nella vicina città di Oakland (culla negli anni Sessanta del movimento afro-americano delle Black Panthers) negli anni scorsi sono proliferate le occupazioni di ex capannoni in disuso da parte di persone per le quali il mercato immobiliare è diventato proibitivo, soprattutto giovani, artisti e minoranze etniche. Alcune di queste occupazioni tuttavia avvengono in condizioni di insicurezza materiale, come portato drammaticamente alla luce dall'incendio divampato in un capannone occupato durante un piccolo evento musicale nel dicembre del 2016, che ha causato la morte di 36 persone, una cifra record negli Stati Uniti per incidenti di questo tipo in anni recenti (Dougherty e Turkewitz, 2016).

D'altro canto, la domanda di nuove costruzioni destinate a uso residenziale – come si è detto, fortemente caldeggiata da economisti di orientamento neoliberale (Moretti, 2014; Cowen, 2017) – oggi si è estesa al di là di ambiti "eccezionali" come quelli di San Francisco e di altre città particolarmente dinamiche dal punto di vista capitalistico, afflitte dal problema della scarsità di alloggi a prezzi sostenibili. Di recente, il primo governo britannico dell'era post-Brexit, guidato dall'austera Theresa May, ha diffuso un "libro bianco" sulla questione abitativa significativamente intitolato "Fixing our broken housing market" ("Correggere il nostro disastroso mercato abitativo") in cui si sostiene che, per affrontare la crisi abitativa che affligge il Regno Unito, l'obiettivo principale deve essere quello di un rilancio dell'attività

edilizia, al fine di incrementare l'offerta di alloggi tanto in affitto quanto di proprietà (Department for Communities and Local Government, 2017). Il sostegno alla *homeownership* perde dunque il proprio primato a favore di un impulso all'attività costruttiva che, sebbene non esplicitato nelle dichiarazioni ufficiali, avrebbe l'effetto al contempo di rilanciare la funzione anti-ciclica del mercato immobiliare in un contesto di crescita economica stagnante, tuttavia con effetti pericolosi di surriscaldamento dell'economia per la possibile formazione di nuove bolle immobiliari dagli effetti imprevedibili.

## Conclusione

Le vicende che hanno segnato la storia più recente di una città dall'alto valore simbolico nel mondo contemporaneo come San Francisco sono esemplificative non solo dell'*housing crisis* in quanto tale, vale a dire della profonda crisi abitativa che oggi interessa i paesi occidentali con particolare intensità, ma anche degli effetti di disgregazione e divisione che tale crisi produce nel corpo sociale della città. La contrapposizione tra "residenti storici" e "nuovi residenti" che abbiamo visto in scena a San Francisco è la conseguenza dell'affermarsi di un'economia urbana che ha acquisito un potere di attrazione di forza-lavoro tecnologicamente qualificata probabilmente senza pari nell'economia mondiale, con l'effetto di oscurare la limitrofa regione urbana di Los Angeles, fino a pochi anni fa considerata uno spazio avanzato dell'economia post-fordista (Storper et al., 2015).

San Francisco offre efficace esemplificazione dei fenomeni di inimicizia sociale che scaturiscono da contraddizioni del mercato immobiliare tipiche di società neoliberali fondate sull'individualizzazione e ormai sulla vera e propria imprenditorializzazione dell'abitare, da un lato, e sulla riduzione degli investimenti pubblici, dall'altro. Nelle attuali società post-recessione, l'apparire di "comunità" il cui senso di appartenenza si forma a partire da sentimenti di ostilità verso propri "pari" mette a repentaglio l'idea stessa di collettività e con essa la speranza di una "vita in comune" (Godani, 2016). I contrasti tra residenti storici e *techies* a San Francisco richiamati in questo lavoro rappresentano la manifestazione più blanda, in una città storicamente progressista, di comportamenti di inimicizia sociale che, nei contesti "ordinari", arrivano sempre più a volgersi contro gli indifesi della società, come migranti e rifugiati dopo la svolta "populista", nazionalista e comunitaria, che ha preso forma negli Stati Uniti, in Europa e in forme diverse in altri paesi del mondo. Per tale motivo, oggi diventa fondamentale rilanciare una politica degli alloggi intesa come leva di riequilibrio e coesione sociale, facendo segnare una chiara discontinuità con le politiche perseguite nell'era neoliberale basate sul dogma dell'*homeownership*, sull'abrogazione delle legislazioni di controllo dei canoni di affitto e sulla deregolamentazione del sistema dei mutui ipotecari. In Italia, tale esigenza si avverte perfino più forte che

altrove, in un paese dove il tema delle abitazioni ha sempre occupato un'importanza marginale nel dibattito politico, nella convinzione (o meglio, nell'illusione) che il welfare "familiare" potesse compensare la debolezza dell'intervento pubblico, nonostante fosse evidente la sua inadeguatezza nel far fronte alle disuguaglianze sociali. Ora che la "grande recessione" degli ultimi anni ha fatto venire i nodi al pettine, anche tale forma di welfare appare in crisi, a causa dell'impoverimento che colpisce le fasce più anziane della popolazione in seguito alle riforme previdenziali degli ultimi anni (Pizzuti, 2017) e più in generale a causa del processo di disgregazione che investe il ceto medio (ISTAT, 2017). Sebbene i segnali che giungono dal dibattito pubblico siano ancora ben poco incoraggianti, è fondamentale dunque impegnarsi sul piano politico e scientifico perché si affermi la consapevolezza della necessità di una decisa inversione di rotta nell'ambito delle politiche abitative.

## Bibliografia

- Aalbers, M., a cura di (2012). *Subprime Cities: The Political Economy of Mortgage Markets*. Oxford: Wiley-Blackwell.
- Alexandre, M. (2012). *The New Jim Crow. Mass Incarceration in the Age of Colorblindness*. New York: The New Press.
- Arrighi, G. (1994). *The Long Twentieth Century: Money, Power, and the Origins of Our Times*. Londra: Verso.
- Barbagli, M. e Pisati, M. (2012). *Dentro e fuori le mura. Città e gruppi sociali dal 1400 a oggi*. Bologna: Il Mulino.
- Benner, K. (2016). New Orleans becomes new model for Airbnb to work with cities. *The New York Times*, 7 dicembre.
- Bridge, G. (2001). Estate agents as interpreters of economic and cultural capital: The gentrification premium in the Sydney housing market. *International Journal of Urban and Regional Research*, 25(1): 87–101.
- Cameron, D. e Osborne, G. (2015). Here's how to build a home-owning Britain. *The Times*, 4 luglio.
- Chaban, M. (2015). Jersey City proposes legislation to legalize Airbnb. *The New York Times*, 11 ottobre.
- Cowen, T. (2017). *The Complacent Class: The Self-defeating Quest for the American dream*. New York: St Martin's Press.
- Crary, J. (2015). 24/7. Il capitalismo all'assalto del sonno. Torino: Einaudi (ed. or. 2013).
- Crouch, C. (2009). Privatised Keynesianism: An unacknowledged policy regime. *British Journal of Politics and International Relations*, 11(3): 382–99.
- D'Eramo, M. (2017). *Il selfie del mondo: Indagine sull'età del turismo*. Milano: Feltrinelli.
- DeLeon, R.E. (1992). *Left Coast City: Progressive politics in San Francisco, 1975-1991*. Kansas City: University of Kansas Press.
- Department for Communities and Local Government (2017). *Fixing our broken housing market*. Londra: Open Government Licence.

- Desmond, M. (2016). *Evicted. Poverty and Profit in the American City*. New York: Penguin.
- Desmond, M. (2017). How homeownership became the engine of American inequality. *The New York Times*, 9 maggio.
- Dorling, D. (2015). *All That Is Solid: How the Great Housing Disaster Defines Our Times, and What We Can Do About It*. Londra: Penguin.
- Dougherty, C. (2016). In cramped and costly Bay Area, cries to build, baby, build. *The New York Times*, 16 aprile.
- Dougherty, C. e Turkewitz, J. (2016). Rising prices in Oakland push artists into risky housing. *The New York Times*, 6 dicembre.
- Florida, R. (2012). *The Rise of the Creative Class – Revised and Expanded*. New York: Basic Books.
- Foucault, M. (1978). La governamentalità. *Aut Aut*, 28(167-168): 12-29.
- Fuller, T. (2017). San Francisco asks: Where have all the children gone? *The New York Times*, 21 gennaio.
- García-Lamarca M. e M. Kaika (2016). Mortgaged lives': the biopolitics of debt and housing financialization. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 41(3): 313-327.
- Glaeser, E. L. (2011). *Triumph of the City: How Our Greatest Invention Makes Us Richer, Smarter, Greener, Healthier and Happier*. New York: Penguin.
- Godani, P. (2016). *La vita comune. Per una filosofia e una politica oltre l'individuo*. Roma: Derive Approdi.
- Hall, S. e O'Shea, A. (2013). Common-sense neoliberalism. *Soundings*, 55(13): 9-25.
- Harvey, D. (1978). The urban process under capitalism. *International Journal of Urban and Research*, 2(1-4): 101-31.
- ISTAT (2017). *Rapporto annuale 2017. La situazione del paese*. Roma: ISTAT.
- Joint Center for Housing Studies of Harvard University (2015). *The State of the Nation's Housing 2015*. Cambridge, MA.
- Joseph, M. (2014). *Debt to Society: Accounting for Life under Capitalism*. Minneapolis, MN: University of Minnesota Press.
- Konczal, M. (2013). No, Marco Rubio, government did not cause the housing crisis. *The Washington Post*, 13 febbraio.
- Langley, P. (2006). The making of investor subjects in Anglo-American pensions. *Environment and Planning D: Society and Space*, 24(6): 919-934.
- Lazzarato, M. (2012). *La fabbrica dell'uomo indebitato. Saggio sulla condizione neoliberista*. Roma: Derive Approdi.
- Lazzarato, M. (2014). *Signs and Machines: Capitalism and the Production of Subjectivities*. Los Angeles, CA: Semiotext(e).
- Lefebvre, H. (1973). *La rivoluzione urbana*. Roma: Armando (ed. or. 1970).
- Longman, P. (2015). Why the economic fates of America's cities diverged. *The Atlantic*, 28 novembre.
- Madden D. e Marcuse P. (2016). *In Defense of Housing. The Politics of Crisis*. Londra: Verso.
- Marazzi, C. (2010). *The Violence of Financial Capitalism*. Los Angeles, CA:

Semiotext(e).

Martin, R. (2002). *The Financialization of Daily Life*. Philadelphia, PA: Temple University Press.

Moretti, E. (2014). *La nuova geografia del lavoro*. Milano: Mondadori (ed. or. 2012).

Murie, A. (2016). *The Right to Buy?: Selling Off Public and Social Housing*. Bristol: Policy Press.

National Commission (2011). *The Financial Crisis Inquiry Report*. Washington, DC: Official Government Edition.

Pizzuti, F.R., a cura di (2017). *Rapporto sullo stato sociale 2017*. Roma: Sapienza Editrice.

Roland, R. (2008). *The Ideology of Home Ownership. Homeowner Societies and the Role of Housing*. Basingstoke: Palgrave MacMillan.

Rossi U. (2013). On life as a fictitious commodity: Cities and the biopolitics of late neoliberalism. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(3): 1067–74.

Rossi, U. (2017). *Cities in Global Capitalism*. Cambridge: Polity.

San Francisco Planning Department (2017). *Housing for Families with Children*. San Francisco.

Smet, K. (2016). Housing prices in urban areas. *Progress in Human Geography*, 40(4): 495–510.

Stein, J. (2010). *Pivotal Decade: How the United States Traded Factories for Finance in the Seventies*. New Haven (CT): Yale University Press.

Steinmetz, K. (2014). San Francisco's new disruption. *Time*, 31 gennaio.

Steinmetz, K. (2016). Inside Airbnb's plan to build a grassroots political movement. *Time*, 21 luglio.

Storper, M., Kemeny, T. Makarem, N.P. e T. Osman (2015). *The Rise and Fall of Urban Economies. Lessons from San Francisco and Los Angeles*. Stanford, CA: Stanford University Press.

Sugrue, T. J. (1996). *The Origins of the Urban Crisis: Race and Inequality in Postwar Detroit*. Princeton, NJ: Princeton University Press.

Walker, R. (2007). *The Country in the City: The Greening of the San Francisco Bay Area*. Seattle: University of Washington Press.

Walton, M. (2010). House price Keynesianism and the contradictions of the modern investor subject. *Housing Studies*, 25(3): 413–426.

Wauters, R. (2012). Airbnb: 5 million nights booked, opening 6 new international offices. *TechCrunch*, 26 gennaio.

## Ugo Rossi

È ricercatore di geografia economico-politica nell'Università di Torino. Ha di recente aderito al Dipartimento Interateneo di Scienze, Politiche e Progetti per il Territorio, dove insegna Città Creative e Multiculturalismo nel corso di laurea magistrale in Geografia e Scienze Territoriali e *Critical and Reflexive Methodologies in Urban Studies* nel programma di dottorato in *Urban and Regional Development*.